Документ предоставлен [КонсультантПлюс](https://www.consultant.ru)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Электронный журнал "Азбука права" | **Актуально на 28.03.2023** |  |

**Каков порядок увеличения площади земельного участка, принадлежащего гражданину, за счет государственных или муниципальных земель?**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Увеличить площадь земельного участка, принадлежащего гражданину, за счет государственных или муниципальных земель при определенных условиях можно в результате перераспределения земель, а также по итогам комплексных кадастровых работ. |  |

**Увеличение площади земельного участка в результате перераспределения земель и (или) земельных участков**

Увеличить площадь земельного участка, находящегося в собственности гражданина и предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, можно в результате перераспределения земель (земельных участков) за счет примыкающих к нему земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности ([ст. 11.7](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE6F71F7C904D8E9EE57D3ED89073730DC3n2b3E), [пп. 3 п. 1 ст. 39.28](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE4F41C2395589FC6EA7629C6936E6F0FC122nEb6E) ЗК РФ).

В разговорной речи такое явление называют прирезкой, хотя в законодательстве этого термина не существует.

Перераспределение земельных участков возможно, в частности, при следующих условиях ([п. п. 3](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EEAF21F7C904D8E9EE57D3ED89073730DC3n2b3E), [4 ст. 11.2](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE1F3102395589FC6EA7629C6936E6F0FC122nEb6E), [п. п. 1](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE6F41F7C904D8E9EE57D3ED89073730DC3n2b3E), [3 ст. 11.7](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F7152FC3028FC2A3212DDA9A73710EDF22E544n1b5E), [п. п. 1](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE5F01F7C904D8E9EE57D3ED89073730DC3n2b3E), [2 ст. 11.9](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE5F11F7C904D8E9EE57D3ED89073730DC3n2b3E), [пп. 3 п. 1 ст. 39.28](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE4F41C2395589FC6EA7629C6936E6F0FC122nEb6E), [п. 9 ст. 39.29](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F61D2395589FC6EA7629C6936E6F0FC122nEb6E) ЗК РФ):

* площадь земельного участка, образуемого в результате перераспределения, не превышает установленные предельные максимальные размеры;
* имеется письменное согласие землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков;
* на земельном участке, который переходит в собственность гражданина, не расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, собственности других граждан или юридических лиц (за некоторыми исключениями);
* земельные участки не изъяты из оборота, не ограничены в обороте, не зарезервированы для государственных и муниципальных нужд;
* земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не является предметом аукциона по его продаже или аукциона на право заключения договора аренды, в его отношении не принято решение о предварительном согласовании предоставления, срок действия которого не истек, а также не подано заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или заявление о предоставлении земельного участка;
* целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых они образуются при перераспределении.

**Порядок перераспределения земельных участков**

Перераспределение земельных участков осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственником земельного участка, которое должно содержать сведения о возникновении права частной собственности на образуемый земельный участок ([п. 2 ст. 39.28](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF36EBF71F7C904D8E9EE57D3ED89073730DC3n2b3E) ЗК РФ).

Для заключения соглашения о перераспределении земельных участков гражданину, являющемуся собственником земельного участка, необходимо обратиться в уполномоченный орган с соответствующим заявлением ([п. п. 1](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF36EBFF1F7C904D8E9EE57D3ED89073730DC3n2b3E), [2 ст. 39.29](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF36EAF61F7C904D8E9EE57D3ED89073730DC3n2b3E) ЗК РФ).

К заявлению следует приложить ([п. 3 ст. 39.29](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF36EAF01F7C904D8E9EE57D3ED89073730DC3n2b3E) ЗК РФ):

1. копии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на принадлежащий гражданину земельный участок (если право собственности не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН));
2. схему расположения земельного участка (если отсутствует проект межевания территории, в границах которой осуществляется перераспределение);
3. документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (если с заявлением о предоставлении земельного участка обращается представитель).

Заявление с необходимыми документами можно подать в уполномоченный орган лично, направить на бумажном носителе по почте либо в форме электронных документов посредством сети Интернет ([п. п. 5](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F6162395589FC6EA7629C6936E6F0FC122nEb6E), [6 ст. 39.29](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F6172395589FC6EA7629C6936E6F0FC122nEb6E) ЗК РФ).

Уполномоченный орган должен рассмотреть заявление в срок не более 30 дней со дня его поступления. Указанный срок может быть продлен, но не более чем до 45 дней, если схема расположения земельного участка, в соответствии с которой его предстоит образовать, подлежит согласованию.

При отсутствии оснований для отказа принимается и направляется заявителю решение об утверждении схемы расположения земельного участка либо заявителю направляется согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории ([п. п. 8](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F6112395589FC6EA7629C6936E6F0FC122nEb6E) - [9 ст. 39.29](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F61D2395589FC6EA7629C6936E6F0FC122nEb6E) ЗК РФ).

Заявитель обеспечивает выполнение необходимых кадастровых работ и обращается в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете образованных в результате перераспределения земельных участков ([п. п. 11](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F4102395589FC6EA7629C6936E6F0FC122nEb6E), [12 ст. 39.29](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F4112395589FC6EA7629C6936E6F0FC122nEb6E) ЗК РФ; [ч. 1 ст. 3](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF3245038FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F6142AC3028FC2A3212DDA9A73710EDF22E544n1b5E), [ч. 1 ст. 3.1](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF3245038FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF38EAF71F7C904D8E9EE57D3ED89073730DC3n2b3E), [ч. 1](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF3245038FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F61521C3028FC2A3212DDA9A73710EDF22E544n1b5E), [п. 10 ч. 5 ст. 14](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF3245038FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F61D21C1028FC2A3212DDA9A73710EDF22E544n1b5E), [ч. 1 ст. 18](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF3245038FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F6162FC0028FC2A3212DDA9A73710EDF22E544n1b5E) Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ; [п. 1](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF4215236F994D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3AE4FD4079855CD691EE6A20DB8D6F710FnCb2E) Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 N 457).

В течение 30 дней после получения документов, подтверждающих государственный кадастровый учет образованных земельных участков, уполномоченный орган направляет заявителю подписанные экземпляры проекта соглашения о перераспределении земельных участков для подписания. Указанное соглашение необходимо подписать не позднее 30 дней со дня его получения ([п. 13 ст. 39.29](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F4122395589FC6EA7629C6936E6F0FC122nEb6E) ЗК РФ; [ч. 1 ст. 28](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF3245038FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F6102CC3028FC2A3212DDA9A73710EDF22E544n1b5E) Закона N 218-ФЗ).

Увеличение площади земельного участка осуществляется за плату, размер которой определяется в установленном порядке ([п. 5 ст. 39.28](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF36EBF21F7C904D8E9EE57D3ED89073730DC3n2b3E) ЗК РФ).

После заключения соглашения необходимо зарегистрировать право собственности на вновь образованный земельный участок ([п. 2 ст. 11.2](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF5235636FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE6FE102395589FC6EA7629C6936E6F0FC122nEb6E) ЗК РФ; [ч. 1](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF3245038FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F61521C3028FC2A3212DDA9A73710EDF22E544n1b5E), [2 ст. 14](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF3245038FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F61521C2028FC2A3212DDA9A73710EDF22E544n1b5E) Закона N 218-ФЗ).

**Увеличение площади земельного участка при выполнении комплексных кадастровых работ**

Под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, которые выполняются за счет бюджетных средств одновременно в отношении, в частности, всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов земельных участков, либо кадастровые работы, выполняемые за счет внебюджетных средств независимо от кадастрового деления, в частности, на территории СНТ или ГСК, если сведения ЕГРН о таких участках не соответствуют установленным требованиям к описанию местоположения границ ([ч. 1 ст. 42.1](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF422543EF994D0C7E954EFF77B4BFA3759BF36E0F11F7C904D8E9EE57D3ED89073730DC3n2b3E), [ч. 1 ст. 42.2](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF422543EF994D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F2142395589FC6EA7629C6936E6F0FC122nEb6E), [ч. 1](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF422543EF994D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3FE102395589FC6EA7629C6936E6F0FC122nEb6E), [2 ст. 42.11](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF422543EF994D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3FE1C2395589FC6EA7629C6936E6F0FC122nEb6E) Закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ).

В результате выполнения комплексных кадастровых работ, в частности, уточняется местоположение границ земельных участков ([п. 1 ч. 2 ст. 42.1](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF422543EF994D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3CE5F41F7C904D8E9EE57D3ED89073730DC3n2b3E) Закона N 221-ФЗ).

При этом местоположение границ земельного участка определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на этот участок, или в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах соответствующих сведений границами земельного участка считаются границы, существующие на местности 15 и более лет ([ч. 1 ст. 42.8](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF422543EF994D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F71D2395589FC6EA7629C6936E6F0FC122nEb6E) Закона N 221-ФЗ; [ч. 1.1 ст. 43](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF3245038FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF36E4F61F7C904D8E9EE57D3ED89073730DC3n2b3E) Закона N 218-ФЗ).

Если площадь земельного участка в результате уточнения местоположения его границ увеличивается, то она не должна быть больше площади этого участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН ([п. п. 2](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF422543EF994D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F4152395589FC6EA7629C6936E6F0FC122nEb6E), [3 ч. 3 ст. 42.8](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF422543EF994D0C7E954EFF77B4BFA3759BF36E6F11F7C904D8E9EE57D3ED89073730DC3n2b3E) Закона N 221-ФЗ):

* более чем на величину установленного предельного минимального размера земельного участка;
* более чем на 10%, если предельный минимальный размер не установлен.

Согласование местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется согласительной комиссией. Границы земельного участка считаются согласованными, если в установленные сроки не представлены возражения владельцами смежных земельных участков, а также если местоположение таких границ или частей границ установлено на основании вступившего в законную силу судебного акта ([ст. 42.10](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF422543EF994D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3BE7F41F7C904D8E9EE57D3ED89073730DC3n2b3E), [ч. 6](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF422543EF994D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE2F6142395589FC6EA7629C6936E6F0FC122nEb6E) - [8 ст. 42.11](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF422543EF994D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE2F6162395589FC6EA7629C6936E6F0FC122nEb6E) Закона N 221-ФЗ).

В результате комплексных кадастровых работ составляется карта-план территории, которая является основанием внесения в ЕГРН соответствующих сведений ([п. 7.2 ч. 2 ст. 14](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF3245038FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3BE2F41F7C904D8E9EE57D3ED89073730DC3n2b3E), [ч. 1 ст. 24.1](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF3245038FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F71429C5028FC2A3212DDA9A73710EDF22E544n1b5E), [ч. 3 ст. 43](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF3245038FD94D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3EE3F6122CC7028FC2A3212DDA9A73710EDF22E544n1b5E) Закона N 218-ФЗ; [ст. 42.4](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF422543EF994D0C7E954EFF77B4BFA3759BF36E7F61F7C904D8E9EE57D3ED89073730DC3n2b3E), [ч. 1 ст. 42.6](consultantplus://offline/ref=C59274D5B5BDE3C4DA8751332E1303E29DF422543EF994D0C7E954EFF77B4BFA3759BF3CEAF21F7C904D8E9EE57D3ED89073730DC3n2b3E) Закона N 221-ФЗ).